

**Handläggare**  
Pia Parkå  
08-50846120

**Till styrelsen för**  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## **Genomförandebeslut grundsanering, underhåll och verksamhetsanpassning, Norgegatan 4, Hus A, kv. Sätisdalen 1, Järva**

### **Företagsledningens förslag till beslut**

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna genomförande av grundsanering/underhåll och verksamhetsanpassning på förskolan Solbacken på Norgegatan 4, Hus A, kv. Sätisdalen 1, Järva med en projektkostnad om 17,7 mnkr, varav 3,4 mnkr är finansierat av Järva stadsdelsnämnd samt uppdra åt VD att genomföra projektet.

### **Sammanfattning**

Förskolan Solbacken, Norgegatan 4 i Järva, är en förskola som uppfördes 1981 och är belägen mellan Kista och Husby i närheten av Kvarnbacka bollplan och Järvafältet. SISAB har identifierat fuktskador efter en vattenskada och har initierat projektet som omfattar renovering och ombyggnad av förskolans inomhusmiljö.

Målet är att åtgärda identifierade byggnadstekniska brister, säkerställa en sund inomhusmiljö samt genomföra verksamhetsanpassningar enligt hyresgästens behov. Arbetet utförs med stort fokus på fuktsäkerhet och teknisk modernisering

Genomförandebeslut planeras till SISAB:s styrelse 2026-04-28.  
Genomförande planeras från juni 2026 till december 2026.  
Evakuering krävs för genomförandet.

### **Bakgrund**

Förskolan Solbacken, Norgegatan 4 i Järva uppfördes 1981. Förskolan är utformad i två plan och har en kapacitet på 70 platser, fördelade på fyra avdelningar. Förskolan ingår i Kista förskoleområde med närhet till Järvafältet.

#### **SISAB**

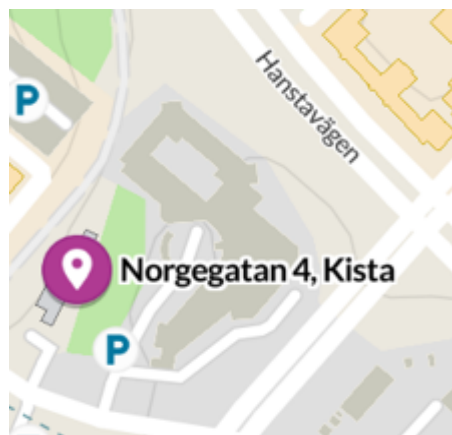
Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov  
Box 5010  
12105 Johanneshov  
Växel 08-50846000  
Fax  
diarie@sisab.se  
www.sisab.se

SISAB har identifierat brister i förskolans inomhusmiljö orsakat av en tidigare vattenskada. Inventeringen påvisade att det finns fukttekniska brister i konstruktionen som är flytande golv på sandbädd. Inventeringen har även visat på mikrobiell påväxt på

syllar och gips till följd av bristande dränering och isolering av källarväggar.

För att säkerställa en hälsosam miljö krävs sanering av grunden samt kompletterande rivningsarbeten för att fullt ut fastställa och åtgärda skadornas omfattning samt för att genomföra saneringsarbetet.

I samband med SISAB:s underhåll önskar stadsdelen genomföra verksamhetsanpassningar för att optimera lokalerna för dagens förskoleverksamhet.



*Skolans placering*

## Ärendet

Projektet omfattar renovering och ombyggnad av förskolan i två. Förskolan Solbacken, Norgegatan 4 i Järva uppfördes 1981. Förskolan är utformad i två plan och har en kapacitet på 70 platser, fördelade på fyra avdelningar. Förskolan ingår i Kista förskoleområde med närhet till Järvafältet.

SISAB har identifierat brister i förskolans inomhusmiljö orsakat av en tidigare vattenskada. Inventeringen påvisade att det finns fuktekniska brister i konstruktionen som är flytande golv på sandbädd. Inventeringen har även visat på mikrobiell påväxt på syllar och gips till följd av bristande dränering och isolering av källarväggar.

För att säkerställa en hälsosam miljö krävs sanering av grunden samt kompletterande rivningsarbeten för att fullt ut fastställa och åtgärda skadornas omfattning samt för att genomföra saneringsarbetet.

förskoleverksamhet. Projektet omfattar renovering och ombyggnad av förskolan i två plan. Syftet är att åtgärda identifierade byggnadstekniska brister, säkerställa en sund inomhusmiljö samt genomföra verksamhetsanpassningar enligt hyresgästens behov. Arbetet ska utföras med stort fokus på fuktsäkerhet och teknisk modernisering.

En central del av projektet är sanering av byggnadens grund. Sanering och grundläggningsåtgärder omfattar en återuppbyggnad enligt SISAB:s tekniska anvisningar för mekaniskt ventilerade golvsystem. Allt befintligt tryckimpregnerat virke som kan ge upphov till lukt eller emissioner ska saneras och avlägsnas ur konstruktionen.

För att säkra byggnadens yttre fuktskydd grävs befintliga dräneringsledningar fram och ersätts med nya. Dränerande material och geotextil byts ut i sin helhet för att optimera avvattningen kring byggnaden. Utvändiga socklar repareras för att återställa konstruktionens integritet och utseende.

Byggnadens tekniska system behöver genomgå en omfattande modernisering för att öka driftsäkerheten och energieffektiviteten. Det omfattar att befintliga värmeledningar av äldre standard byts ut mot nya system. El- och telesystemet inklusive elcentralen byts ut för att möta dagens krav på kapacitet och säkerhet.

Taket behöver renoveras för att åtgärda fuktskador som uppstått vid takgenomföringar. I samband med detta kontrolleras råspontens skick, och skadat virke byts ut.

I samband med grundåtgärderna sker en generell omläggning av golv i berörda utrymmen.

Parallellt med underhållsarbetet genomförs verksamhetsanpassningar för att optimera lokalerna för dagens förskoleverksamhet. Verksamhetsanpassningarna omfattar mindre justeringar av planlösningen och utförs i syfte att skapa ett bättre arbetsflöde och en mer ändamålsenlig pedagogisk miljö. Ventilationssystemet på plan 100 moderniseras genom rivning av befintliga kanaler och installation av nya, anpassade efter den uppdaterade planlösningen. För att uppfylla myndighetskrav och verksamhetsbehov installeras en ny fettavskiljare.

### Tidsplan

Genomförandebeslut planeras till SISAB:s styrelse 2026-04-28.

Genomförande planeras från juni 2026 till december 2026.

Evakuering krävs för genomförandet och är planerad.

### Ekonomi

Projektkostnaden beräknas till 17,7 mnkr, varav hyresgästens del är 3,4 mnkr. Projektkostnaden är beräknad utan index då produktionen sker 2026. Internt inriktningsbeslut fattades i december 2025 och uppgick till 17,2 mnkr.

För hyresgästens del tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 0,12 mnkr.

Den tillkommande årshyran för nämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 3,5 mnkr, är med en ränta på 3,16 % beräknad till 0,27 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 0,23 mnkr om räntan är 2,0 %.

### Risker

Följande risker är beaktade i riskreserven tillsammans med sannolikheten för att de faller ut.

- Förbättring av markförhållanden hus B, C och D kan behövas trots att genomförda undersökningar inte indikerat behov, vilket kan påverka tid och kostnad.
- Större omfattning av markarbete och sprängning kan påverka kostnad.

### Konsekvenser för barn och unga

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, det vill säga när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder som bedöms vara till barnets bästa. SISAB:s projekteringsanvisningar är formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

Projektet ska säkerställa en sund inomhusmiljö och lokaler som är anpassade till verksamhetens behov.

### Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har stadsdelsförvaltningen deltagit.

Ebba Bock Agerman

VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ebba Bock Agerman, VD	2026-04-10
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2026-04-10